

## Grundsteuerreform ist verfassungswidrig

Eine „Wertkomponente“ der reformierten Grundsteuer soll diese sozial gerechter machen. Doch eine Bemessung, die den Wert der Immobilie stärker berücksichtigt, wird dem Verfassungsgericht nicht standhalten, meint Peter Eggers, Rechtsanwalt und Steuerberater bei Baker Tilly.

Die Finanzminister von Bund und Ländern haben sich auf einen Reformvorschlag geeinigt, der ein wertabhängiges Modell zur Ermittlung der Grundsteuer vorsieht. Die Steuer soll künftig „sozial gerechter“ sein und die Höhe der Miete sowie den Wert der Immobilie stärker berücksichtigen.

Dem entgegen steht das Grundgesetz. Dort regeln die Artikel 105 und 106, dass ein „steuerbegründender Tatbestand“ nicht doppelt besteuert werden darf. Genau dies würde jedoch passieren, wenn eine wertabhängige Komponente eingeführt würde. An den Wert der Immobilie knüpft bereits die Vermögensteuer an (auch wenn sie derzeit nicht erhoben wird), an die Mieterträge knüpft die Einkommen-



Peter Eggers. Quelle: Baker Tilly Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH & Co. KG

steuer des Vermieters an. Beide Steuerarten entfalten eine steuerrechtliche Sperrwirkung. Aber beide Messgrößen fließen auch in die neue Grundsteuer nach dem Modell des Bundesfinanzministers ein. Anders ausgedrückt: Im Gewand der neuen Grundsteuer würde eine Art zweite Vermögen- und Einkommensteuer eingeführt. Dies wäre eine Doppelbelastung, die nicht mit der Verfassung vereinbar ist.

Problematisch ist außerdem: Die Grundsteuer ist eine Äquivalenzabgabe. Das heißt, der Steuerzahler bekommt für seine Geldleistungen äquivalente Leistungen von der Kommune – etwa in Form von Straßen, Telefonnetz, Schulen, Kultur- und Sportstätten. Die neue Grundsteuer muss bei der Bemessung diesem Ziel und

Zweck der Besteuerung Rechnung tragen. Die Nutzung von kommunalen Leistungen hat jedoch nichts mit der Höhe der Miete oder dem Immobilienwert zu tun. Ein Mieter in einer Wohnung mit niedriger Miete nutzt die Infrastruktur genauso wie ein Mieter in einer Wohnung mit teurer Miete. Daher ist eine zu starke Berücksichtigung von Wertkomponenten nicht möglich.

Unterm Strich entspricht der Gegenvorschlag zum wertorientierten Modell – das Flächenmodell – den Anforderungen des Grundgesetzes und der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sowie des BFH deutlich besser. Wenn die Politik dies ignoriert, droht schlimmstenfalls ein noch größeres Problem. Wenn das neue Grundsteuergesetz wieder beim Verfassungsgericht durchfällt und die Steuer nicht mehr erhoben werden kann, drohen den Kommunen Steuerausfälle von rund 14 Mrd. Euro pro Jahr. Die Zeit drängt. Das Bundesverfassungsgericht hat der Politik eine Frist bis Ende 2019 gesetzt, um die Grundsteuer neu zu regeln.